



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL
DES
REGIERUNGSRATES DES KANTONS SOLOTHURN

VOM
4. Januar 1966

Nr. 19

I.

Die Einwohnergemeinde Dornach hat bereits im Jahre 1927 mit der Genehmigung des Baureglementes (RRB Nr. 1719 vom 3. Mai 1927) der Einführung des Bauplanverfahrens gemäss § 12 des Gesetzes über das Bauwesen zugestimmt. Da eine Gesamtplanung der Gemeinde nicht sofort an die Hand genommen werden konnte, wurde die starke bauliche Entwicklung fortlaufend durch Auflage von Teilbebauungs- und Zonenplänen in geordnete Bahnen gelenkt. Die starke Bautätigkeit der letzten Jahre drängte jedoch eine Gesamtplanung auf, welche den gegenwärtigen und künftigen Verhältnissen Rechnung trägt. In Erkenntnis dieser Tatsache hat die Gemeinde bereits vor einigen Jahren Herrn J. Meier, Grundbuchgeometer, Dornach, mit den Studien der Gesamtplanung beauftragt. Dieser hat in Zusammenarbeit mit den Gemeindebehörden und den zuständigen Fachleuten des Bau-Departementes die künftige bauliche Gestaltung des Dorfes studiert und abgeschlossen. Die Gemeinde Dornach unterbreitet nun dem Regierungsrat den Gesamtzonenplan (allgemeinen Bebauungsplan), Masstab 1:2000, und gleichzeitig eine Erweiterung des Teilzonenplanes "Schweinbachtmatten", welcher im Zonenplan bereits entsprechend berücksichtigt ist.

Der Zonenplan trägt der starken baulichen Entwicklung der Gemeinde Rechnung und nimmt auch auf eine gute Gestaltung des Dorfbildes Rücksicht. Das ganze Gemeindegebiet ist gemäss dem revidierten, rechtsgültigen Baureglement in folgende Zonen eingeteilt:

Kernzone, 3 Geschosse

Teilzonenpläne (spezielle Ueberbauung)

Wohnzone 2a, 2 Geschosse, AZ 0,2

Wohnzone 2b, 2 Geschosse, AZ 0,4

Wohnzone 2c, 2 Geschosse

Wohnzone 2d, 2 Geschosse

Wohnzone 3a, 3 Geschosse

Wohnzone 3b, 3 Geschosse

Wohnzone 3c, 3 Geschosse, AZ 0,75

Wohnzone 4, 4 Geschosse

Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse

Gewerbezone

Industriezone

Grünzone

Jurazone

Die Ueberbauung sämtlicher Zonen hat gemäss den speziellen Zonen-
vorschriften, welche im Baureglement enthalten sind, zu erfolgen.
Der Zonenplan lag in der Zeit vom 22. März 1963 bis 21. April 1963
öffentlich auf. Innert nützlicher Frist sind 8 Einsprachen dagegen
erhoben worden. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 3. Mai
1963 zwei Einsprachen gutgeheissen, zwei teilweise entsprochen und
4 abgewiesen. Mit dieser Entscheid gaben sich die Einsprecher Ernst
Rumpel-Häner, Dornach, und Ed. Graber, Zürich, vertreten durch Hans
Jegge, Zürich, nicht zufrieden und rekurrirten an die Gemeindever-
sammlung. Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 16. August 1963
wurde die Einsprache des Ernst Rumpel-Häner gutgeheissen, während-
dem diejenige des Ed. Graber abgewiesen wurde. Gleichzeitig genehmigte
sie den Zonenplan (allgemeinen Bebauungsplan). Gegen diesen Entscheid
erhob Herr Ed. Graber, vertreten durch Herrn Jegge, Zürich, beim
Regierungsrat Beschwerde, auf die unter II. näher eingetreten wird.
Mit der Erweiterung des Teilzonenplanes "Schweinbachmatten" werden
die Parzellen GB Dornach Nrn. 3141 und 3142 von der Wohnzone 2d in
die Wohnzone 3a eingereiht. Die öffentliche Planaufgabe erfolgte
in der Zeit vom 21. Mai bis 20. Juni 1965. Es sind dagegen innert

nützlicher Frist keine Einsprachen erhoben worden. Die Gemeindeversammlung vom 22. Oktober 1965 genehmigte die Erweiterung des Teilzonenplanes "Schweinbachmatten". Die Aenderung des erwähnten Gebietes ist im Gesamtzonenplan bereits entsprechend berücksichtigt.

II.

a) Die Beschwerde des Herrn Ed. Graber, vertreten durch Herrn Hans Jegge, Rechtskonsulent, Zürich, ging am 19. September 1963 beim Regierungsrat ein. Die gesetzlich vorgeschriebene Frist ist daher eingehalten, weshalb auf die Beschwerde eingetreten werden kann.

b) Der Beschwerdeführer stellt den Antrag, das Saffret-Areal sei aus der Zone 2d herauszunehmen und einer Bauzone für vier- und mehrgeschossige Bauten zu unterstellen. Zur Begründung führt er an, dass dieses Gebiet als Reserve für grössere Ueberbauungen in Dornach betrachtet werden müsse und man es daher auch intensiver überbauen sollte. Die Gemeinde habe durchblicken lassen, dass je nach Vorliegen eines gesamthaften Ueberbauungsprojektes höher gebaut werden könne. Grundsätzlich seien jedoch nur zwei Vollgeschosse mit Dachausbau möglich. Darin liege ein Widerspruch, der eine Rechtsunsicherheit und damit Gesetzes- und Verfassungswidrigkeit in sich schliesse.

c) Die Gemeinde liess sich zur Beschwerde in der Weise vernehmen, dass sich das Gebiet Saffret für eine stärkere Ausnützung eignen würde. Es müsse jedoch eine gute Gesamtüberbauungsstudie vorliegen, damit über eine evtl. Aufzoning diskutiert werden könne. Heute werde das ganze Gebiet noch landwirtschaftlich genutzt. Die Ueberbauung sei dadurch an sich nicht präjudiziert.

Die Gemeinde ist in Planungsfragen autonom. Wenn sie bewusst ein Gebiet, welches bis zum heutigen Tag landwirtschaftlich genutzt wird, in eine Zone niedriger Bauweise einreicht, so kann das weder als verfassungs- oder gesetzeswidrig noch als willkürlich bezeichnet werden. Auch die Eigentumsgarantie wird dadurch nicht verletzt; denn es steht im Befugnisbereich der Gemeinde öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen in Form von Zonen-

- sowie plänen zuverlässig. Es handelt sich beim Gebiet Saffret offensichtlich um einen Teil der Gemeinde Dornach, welcher für spätere Zeiten als Ueberbauungsreserve gedacht ist. Wenn die Gemeinde heute schon in Aussicht stellt, das Gebiet evtl. einmal aufzuzonen, so ist darin eine entgegenkommende Bereitschaft, die freilich keine Rechtsverbindlichkeit enthält, zu erblicken.

§ 42 des Gemeinde-Baureglementes von Dornach, welcher Abweichungen von den Zonenvorschriften für die Wohnzone 3c unter bestimmten Voraussetzungen vorsieht, ist hier nicht anwendbar, da das Gebiet Saffret der Zone 2d angehört. Der Grundgedanke des architektonisch einwandfreien Gesamtüberbauungsprojektes, der dem § 42 des Baureglementes von Dornach zugrunde liegt, hat aber offensichtlich doch auch eine massgebliche Rolle gespielt, als die Gemeinde ihre oben erwähnten Versprechungen abgegeben hat. Richtig ist jedoch, dass eine grössere Ausnützung, bzw. eine Ueberbauung mit höheren als 2½-geschossigen Gebäuden im vorliegenden Fall nur über den Weg einer Planaenderung möglich sein wird. Dem Beschwerdeführer bleibt es unbenommen, eine Aufzoning vorzuschlagen, wobei jedoch das ordentliche Verfahren nach Baugesetz, Normalbaureglement und Baureglement der Einwohnergemeinde Dornach eingehalten werden muss. Da die Gemeinde Dornach weder verfassungs- noch gesetzeswidrig und auch nicht willkürlich gehandelt hat, als sie das Gebiet Saffret zur Zone 2d schlug, muss die Beschwerde des Herrn Graber abgewiesen werden.

Die Beschwerde des Herrn Erwin Stöcklin, Architekt, Basel, über die Einreihung des Quidum-West in die 2-geschossige Bauzone ist inzwischen am 31. Dezember 1965 vom Regierungsrat abgewiesen worden.

III.

Formell wurden die Verfahren richtig durchgeführt. Materiell ist folgendes zu bemerken:

1. Bei der öffentlichen Auflage wurde im Plan das Baugebiet durchgehend bis an den bestehenden Wald gezogen. Bei den vorgelegten, bereinigten Plänen ist in der Darstellung durch den Druck eine

Ungenauigkeit entstanden, indem die Beugebiete in einzelnen Teilen entgegen dem Auflageplan nicht ganz bis zur Waldgrenze reichen. Diese Frage muss in dem Sinne präzisiert werden, dass für Neubauten gemäss kantonalem Forstgesetz zum Waldrand durchgehend einen Abstand von 30 m einzuhalten ist. Für evtl. Unterschreitungen muss in jedem Fall beim Regierungsrat um eine Bewilligung nachgesucht werden.

2. Um das Gebiet des Schlosses sind zu dessen Freihaltung im Zonenplan eine Zone "mit gänzlichem Bauverbot" und eine solche "mit Baubeschränkung" enthalten. Diese beiden Zonen wurden bereits mit RRB Nr. 93 vom 4. Januar 1935 rechtskräftig.
3. Im Zonenplan ist eine Jurazone enthalten, wobei es sich um die Juraschutzzone nach kantonaler Verordnung vom 20. Februar 1962 handelt. Ueber den genauen Verlauf der Juraschutzzone laufen gegenwärtig Studien, die eine Zurücknahme dieser Grenzen vorsehen und zwar auf die Bauzonengrenze. Bis zum Abschluss dieser Arbeit wird noch einige Zeit vergehen. Um die regierungsrätliche Genehmigung des Zonenplanes nicht mehr länger aufzuschieben, wird diese Schutzzone von der Genehmigung ausgenommen. Das darin liegende Areal wird aber zwischen Schlossgebiet und Hochwaldstrasse als Bauzone genehmigt.

Es wird

beschlossen:

1. Die Beschwerde des Herrn Ed. Graber, Tierhaldenstrasse 72, Zürich, vertreten durch Herrn Hans Jegge, Rechtskonsulent, Langstrasse 213, Zürich, gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung von Dornach vom 16. August 1963 wird abgewiesen.
2. Der Zonenplan (allgemeine Bebauungsplan) sowie die Erweiterung des Teilzonenplanes "Schweinbachmatten" werden unter Berücksichtigung der in der Erwägung erhobenen Vorbehalte genehmigt.
3. Von dieser Genehmigung ist die im Plan enthaltene Jurazone (Juraschutzzone ausgenommen).

Genehmigungsgebühr	Fr. 34.--
Publikationskosten	<u>Fr. 14.--</u>

Total	Fr. 48.--	(Im Kontokorrent mit der Gemeinde Dornach zu verrechnen)
-------	-----------	--

(Staatskanzlei Nr. 4) KK

Ausfertigungen Seite 6

Der Staatsschreiber:

Bau-Departement (4)

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Jur. Sekretär des Bau-Departementes (2)

Kant. Planungsstelle (2), mit Akten und 1 gen. Plan

Kreisbauamt III, Dornach, mit 1 gen. Plan

Amtschreiberei Dorneck, Dornach, mit 1 gen. Plan

Kant. Finanzverwaltung (2)

Ammannamt der Einwohnergemeinde Dornach

Baukommission der Einwohnergemeinde Dornach, mit 3 gen. Plänen

Natur- und Heimatschutzkommission zuhanden Herrn Arn, Kustos (2)

Herrn Hans Jegge, Rechtskonsulent, Langstrasse 213, Zürich (2)

Amtsblatt (Publikation Ziff. 2 und 3 des Dispositivs)